

**Rechtsanwalt Dr. jur. Markus Planker**

Kapellmann und Partner Rechtsanwälte, Frankfurt am Main

## **Die Aufsichtspflicht (und Klärungspflicht) des Architekten, Architekten- und Ingenieurhaftung, Berufshaftpflichtversicherungen**

---

### **1 Der Architektenvertrag als Werkvertrag**

Der Architektenvertrag ist in der Praxis regelmäßig als Werkvertrag einzuordnen. Dies entspricht der Tendenz in der Rechtsprechung, die insbesondere im Falle eines selbständigen Architektenauftrages regelmäßig von einem Werkvertrag ausgeht (z.B. *OLG Koblenz*, NZBau 2003, 282). Die Bestimmung des Vertragscharakters ist wichtig, um die wechselseitigen vertraglichen Verpflichtungen, die Abwicklung von Leistungsstörungen sowie Schlechtleistungen und schließlich auch die einschlägigen Wege der Vertragsbeendigung zu bestimmen. Zur Abgrenzung vom Dienstvertrag siehe etwa *OLG Hamm*, BauR 1995, 579.

Das Zustandkommen des Architektenvertrages unterliegt grundsätzlich keinen besonderen Regeln und bedarf insbesondere nicht der Schriftform. Auch ein mündlich erteilter oder sogar nur durch schlüssiges Verhalten zustande gekommener Architektenauftrag ist deshalb wirksam. In der Praxis resultiert daraus häufig Streit um die Frage, ob (schon) ein wirksamer Architektenauftrag erteilt oder ob es sich (erst) um bloße Akquisitionstätigkeit des Architekten gehandelt hat. Auch wenn sich (potenzielle) Auftraggeber grundsätzlich darüber im Klaren sein müssen, dass ein Architekt im Regelfall nur gegen Entgelt tätig wird, bleiben hierfür letztlich die Umstände des Einzelfalls ausschlaggebend (Beispiele aus der Rechtsprechung etwa *BGH* BauR 1995, 726; *OLG München* NJW-RR 1996, 341; *OLG Koblenz* BauR 1996, 888 sowie *LG Hamburg* IBR 1996, 69).

**Praxisempfehlung:** *Klare und vor allem schriftliche Absprachen über eine etwaige Auftragserteilung treffen. Bloße mündliche Abreden sind regelmäßig und insbesondere im Falle späterer Auseinandersetzungen schädlich, weil ihr Inhalt nicht dokumentiert und deshalb sehr schwer bis nicht nachweisbar ist. Gegebenenfalls sollte der Architekt abschnitts- bzw. stufenweise beauftragt werden (hierzu etwa Langen, in: Kapellmann [Hrsg.], Juristisches Projektmanagement, Kapitel 8 Rn. 8 [Seite 184]).*

*Dies gilt auch vor dem Hintergrund, dass eine Haftung des Architekten etwa wegen unterbliebener Aufklärung über das Bestehen eines Honoraranspruches für seine Leistungen oder auch über dessen Höhe nur ausnahmsweise und auch dann allenfalls aus dem Gesichtspunkt des Verschuldens bei Vertragsverhandlungen in Betracht kommt (vgl. *OLG Köln*, NJW-RR 1994, 340).*

#### **1.1 Konsequenz: Haftung für den Werkerfolg**

Die Einordnung des Architektenvertrages als Werkvertrag führt rechtlich zunächst dazu, dass der Architekt gegenüber dem Auftraggeber ein – mangelfreies – Architektenwerk im Sinne einer verschuldensunabhängigen Erfolgshaftung schuldet.



## 1.2 Weitere Konsequenz: Keine abschließende Bestimmung des vom Architekten geschuldeten Leistungsumfanges durch den Tätigkeitskatalog etwa von § 15 HOAI

Dies beruht darauf, dass der Architekt aufgrund des erfolgsbezogenen Charakters des ihm erteilten Werkauftrages gerade **nicht nur** die etwa in § 15 HOAI beschriebenen **Tätigkeiten, sondern** dem hierdurch erst herbeizuführenden werkvertraglichen **Erfolg** leisten muss (hierzu auch *OLG Düsseldorf* IBR 1996, 70).

### 1.2.1 Beispiel Leistungsphase 4 (Genehmigungsplanung)

Ist der Architekt mit der Erarbeitung der Genehmigungsplanung beauftragt, so schuldet er nicht nur das „Erarbeiten der Vorlagen für die nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften erforderlichen Genehmigungen“ etc., das Einreichen dieser Unterlagen sowie gegebenenfalls das „Vervollständigen und Anpassen der Planungsunterlagen“ etc. Vielmehr schuldet er als Leistungserfolg die Herbeiführung einer genehmigungsfähigen Planung.

### 1.2.2

Diese Konsequenz folgt aus der Rolle der HOAI als (bloßem) öffentlich-rechtlichem Preisrecht. Die Vorschriften der HOAI dienen also vor allem dazu, die Vergütung der Architekten zu berechnen, die er aufgrund des ihm erteilten Auftrages verlangen kann. Der Umfang der von ihm vertraglich geschuldeten Leistungen wird demgegenüber nicht durch die HOAI (als bloßer Vergütungsregelung), sondern vielmehr durch den Inhalt des ihm erteilten Auftrages (im Regelfall ein Architektenwerk) bestimmt (so klarstellend der *BGH BauR* 1997, 154).

## 2 Vertragliche und außervertragliche Haftungstatbestände

Vertragliche Ansprüche gegen den Architekten aufgrund eines geschlossenen Architektenvertrages stehen regelmäßig nur dem Auftraggeber zu (hierzu unten 2.1). Hiervon gibt es wenige, eng begrenzte Ausnahmen (unten 2.2).

### 2.1 Vertragliche Ansprüche des Auftraggebers gegen den Architekten

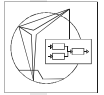
In Betracht kommen insbesondere Gewährleistungsansprüche wegen Mängeln am Architektenwerk, aber auch Schadensersatzansprüche gegen den Architekten in seiner Eigenschaft als Sachwalter des Auftraggebers.

#### 2.1.1 Gewährleistungsansprüche

Voraussetzung für das Bestehen von Gewährleistungsansprüchen ist stets, dass das Architektenwerk einen Mangel aufweist. Dies ist der Fall, wenn es entweder die vereinbarte Beschaffenheit nicht aufweist oder – bei fehlender Beschaffenheitsvereinbarung – wenn es sich nicht für die nach dem Vertrag vorausgesetzte oder ansonsten nicht für die gewöhnliche Verwendung eignet und eine Beschaffenheit aufweist, die bei Werken der gleichen Art üblich ist und die der Besteller nach der Art des Werkes erwarten kann (§ 633 Abs. 2 BGB). Als Folge schuldet der Architekt regelmäßig zunächst Nachbesserung, wozu ihm der Auftraggeber grundsätzlich auch Gelegenheit geben muss. Daneben können dem Auftraggeber das Recht zur Ersatzvornahme, auf Kostenvorschuss oder Minderung und gegebenenfalls auch das Recht auf Schadensersatz zustehen.

#### 2.1.2 Architektenhaftung als Sachwalter des Auftraggebers

Der Architekt ist anerkanntermaßen nicht nur als Auftragnehmer eines Werkvertrages gegenüber dem Auftraggeber zu einer ordnungsgemäßen Leistung verpflichtet, sondern daneben auch als Sachwalter



für ihn tätig. Als solcher hat der Architekt insbesondere Koordinierungs-, Beratungs- und Belehrungspflichten gegenüber dem Bauherrn (zu besonderen Hinweispflichten gegenüber einer Bauträgergesellschaft als Auftraggeberin s. etwa *BGH BauR* 1996, 237). Diese Pflichten beziehen sich etwa auf die Auswahl der Bauunternehmer sowie der anzuwendenden Baumethoden, auf die Kosten der Baumaßnahme und etwa deren Verteuerung durch Sonderwünsche des Auftraggebers, außerdem auch auf steuerliche und sonstige Vergünstigungen, auf das Bestehen sowie die Regelung von Nachbarrechtsverhältnissen oder auch auf baurechtliche Fragen im privatrechtlichen sowie im öffentlich-rechtlichen Bereich. Hierzu gehört auch die Hinweispflicht auf Ansprüche gegen ihn selbst (z. B. *BGH BauR* 1996, 418).

Verletzt der Architekt diese Pflichten schuldhaft und tritt hierdurch ein Schaden ein, der kein Werkmangel ist, so haftet der Architekt auf Ersatz dieses Schadens nach den § 634, 635 ff. BGB.

## 2.2 Die Haftung gegenüber Dritten aufgrund des Architektenvertrages

Von dem allgemeinen Grundsatz, dass vertragliche Ersatzansprüche nur dem jeweiligen Vertragspartner selbst zustehen, gibt es (auch) im Architektenvertragsrecht eine wichtige Ausnahme. Insoweit ist anerkannt, dass im Wege der Auslegung auch dritte Personen in den Schutzbereich des Architektenvertrages einbezogen sein können, obwohl sie nicht Vertragspartner sind. Der Architektenvertrag entfaltet dann eine „Schutzwirkung“ für diese dritten Personen, er wird zum „Vertrag mit Schutzwirkung für Dritte“ (VSD). Soweit ersichtlich, wurden Architektenverträge bislang in der Rechtsprechung vor allen in den Fällen als Verträge mit Schutzwirkungen zu Gunsten Dritter qualifiziert, in denen der Architekt mit der Erstattung eines Gutachtens, etwa eines Verkehrswertgutachtens, beauftragt worden ist.

Voraussetzung ist danach

- die Erteilung eines wirksamen Gutachtauftrages an den Architekten,
- mit dem Zweck der Verwendung gegenüber Dritten sowie
- der Kenntnis des Architekten hiervon.

Erstattet der Architekt sodann schuldhaft ein unrichtiges Gutachten für seinen Auftraggeber, so haftet er unmittelbar auch gegenüber einem Dritten (Kunden seines AG), der auf die Richtigkeit des Gutachtens vertraut und deshalb einen Schaden erleidet.

## 3 Typische Haftungsrisiken des Architekten, insbesondere im Kostenbereich sowie für Planungs- und Objektüberwachungsfehler

Die Erfahrungen aus der Praxis zeigen, dass in den soeben genannten Bereichen typischerweise ein erhöhtes Haftungsrisiko für den Architekten und damit auch im Regelfall ein erhöhtes Schadensrisiko für den Auftraggeber besteht. Dies erfordert ein besonderes Augenmerk nicht erst während der Abwicklung, sondern schon bei der Vertragsgestaltung (zur Haftung des Architekten bei der Vertragsgestaltung mit Bau-Auftragnehmern *OLG Brandenburg NZBau* 2003, 684, zur Haftung im Zusammenhang mit der Rechnungsprüfung *OLG Celle, BauR* 2000, 1897).

### 3.1 Die Haftung des Architekten für Überschreitung der Baukosten

Der *BGH* hat schon vor längerer Zeit klargestellt, dass eine Haftung des Architekten für die Überschreitung der Bausumme grundsätzlich nur dann in Betracht kommt, wenn die **Einhaltung** einer bestimmten Bausumme vertraglich zwischen Auftraggeber und Architekt vereinbart worden ist (*BGH BauR* 1997, 494). Dies kann ausdrücklich oder stillschweigend erfolgen, sich also insbesondere aus den besonderen Umständen des Einzelfalles ergeben.



Wurde eine bestimmte Bausumme vertraglich vereinbart, so ist zunächst zu ermitteln, welche rechtliche Qualität diese Vereinbarung hat (unten 3.1.1). Wurde keine bestimmte Bausumme vertraglich vereinbart, kommt eine Haftung des Architekten bei Überschreitung der Baukosten nur aufgrund einer schuldhaften Verletzung sonstiger vertraglicher Pflichten in Betracht (3.1.2).

### **3.1.1 Vereinbarung einer Bausumme**

Die vertragliche Vereinbarung einer bestimmten Bausumme ist sowohl in Gestalt einer Bausummen-garantie (3.1.1.1) als auch in Gestalt einer bloßen Beschaffenheitsvereinbarung möglich (3.1.1.2).

#### **3.1.1.1 Bausummengarantie**

Die Vereinbarung einer bestimmten Bausumme als Bausummengarantie ist in der Praxis schon deshalb selten, weil der Architekt mit der Abgabe einer solchen Garantie grundsätzlich seinen Versicherungsschutz verliert. Voraussetzung ist die ausdrückliche und unmissverständliche Garantieübernahme durch den Architekten. Die bloße „Vereinbarung“ eines „Kostenlimits“ reicht hierzu regelmäßig nicht aus, sondern führt gegebenenfalls nur zu einer Beschaffenheitsvereinbarung. Gibt der Architekt die Garantie ab, so ist dies gleichwohl wirksam und führt zu seiner verschuldensunabhängigen Haftung auf Ersatz der Kosten, um die die abgegebene Baukostengarantie überschritten worden ist.

#### **3.1.1.2 Beschaffenheitsvereinbarung**

Die Vereinbarung einer bestimmten Bausumme als Beschaffenheit des vom Architekten geschuldeten Werkes führt dann zu einem Mangel, wenn die Baukosten gleichwohl überschritten werden. Für diesen Mangel haftet der Architekt aufgrund der bloßen Erfolgsbezogenheit seines Auftrages unabhängig von einem etwaigen Verschulden auf Mängelbeseitigung und gegebenenfalls auf Schadensersatz.

Es sei an dieser Stelle nochmals darauf hingewiesen, dass dem Architekten schon aus Gründen äußerster Vorsicht stets unter Fristsetzung Gelegenheit zur Mängelbeseitigung auch bei Kostenüberschreitungen gegeben werden sollte.

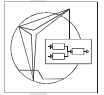
### **3.1.2 Fehlende vertragliche Vereinbarung zu den Baukosten**

Haben die Parteien keine Vereinbarung über die Einhaltung einer bestimmten Bausumme getroffen, so haftet der Architekt nur dann, wenn er seine vertraglichen Pflichten schuldhaft verletzt hat. Zu denken ist etwa an fehlerhafte Kostenermittlungen während der Vertragsabwicklung, z. B. in Folge einer unrichtigen Kubaturberechnung oder unrealistischer Kostenansätze (vgl. das immer noch aktuelle Beispiel *OLG Köln*, NJW-RR 1994, 981 f. sowie *IBR* 1996, 209). Zu denken ist auch an Pflichtverletzungen etwa in Gestalt nicht erteilter Hinweise auf anstehende Kostensteigerungen z. B. durch Sonderwünsche des Auftraggebers, allgemeine Preis- und Lohnsteigerungen oder auch auf Zusatzkosten aufgrund behördlicher Auflagen zur Baugenehmigung.

Fehlt es an einer solchen kostenrelevanten objektiven Pflichtverletzung des Architekten, so stellt sich weiter die Frage, ob der Architekt eine ihm möglicherweise zuzugestehende Toleranzgrenze bei seinen Kostenermittlungen überschritten hat. Nach der ebenfalls unverändert maßgeblichen Entscheidung des *BGH BauR* 1997, 494 kann der Architekt grundsätzlich gewisse Toleranzspielräume bei seinen Kostenermittlungen in Anspruch nehmen. Dies gilt allerdings nur insoweit, als die in den Kostenermittlungen enthaltenen Prognosen von unvermeidbaren Unsicherheiten und Unwägbarkeiten abhängen und keine vereinbarte Bausumme als feste Grenze (=Beschaffenheit) vorliegt (*BGH NZBau* 2003, 388).

#### **3.1.3 Rechtsfolge: Schadensersatz**

Auch ein dem Grunde nach gegebener Schadensersatzanspruch des Auftraggebers aufgrund von Pflichtverletzungen des Architekten im Kostenbereich scheitert häufig daran, dass der Auftraggeber nicht in der Lage ist, einen Schaden schlüssig darzulegen. Insoweit hat der *BGH* inzwischen ebenfalls klargestellt, dass der Schluss der letzten mündlichen Tatsachenverhandlung der maßgebliche Zeitpunkt



für die Schadensberechnung ist. Für die Feststellung, ob ein Schaden entstanden ist, müssen deshalb zu diesem Zeitpunkt die vom Bauherrn getätigten Aufwendungen für die Errichtung des Bauwerkes dessen Wert gegenüber gestellt werden. Dies wird sehr häufig zur Folge haben, dass sich aufgrund des inzwischen erhöhten Wertes der Immobilie ein Schaden nicht errechnen lässt. Denn der Auftraggeber kann als Schaden nur die Differenz geltend machen, um die sich der Verkehrswert des Objektes durch die aufgewendeten Kosten **nicht** erhöht hat.

**Praxisempfehlung:** *Schon bei der Vertragsgestaltung sollte der Auftraggeber effektive Maßnahmen zur Kostenabsicherung ergreifen. Hierzu gehört zunächst die oben bereits angesprochene Vereinbarung einer festen Bausumme im Sinne einer Beschaffensvereinbarung. Daneben sollte er den Architekten verpflichten, die Kostenermittlung vor Beginn der Baumaßnahme bzw. vor der Aufstellung des Finanzierungskonzeptes in einer klar definierten Qualität zu einem datumsmäßig bestimmten Termin vorzulegen. Daneben ist daran zu denken, sich vom Architekt bei schuldhafter Nichterfüllung dieser Pflicht und/oder der Pflicht zur Einhaltung der vereinbarten Baukosten eine Vertragsstrafe (vgl. §§ 339 ff. BGB) versprechen zu lassen. Zu denken ist weiterhin an die ausdrückliche Vereinbarung eines Kündigungsrechts aus wichtigem Grund zugunsten des Auftraggebers, falls der Architekt während der Vertragsabwicklung auftretende Kostenüberschreitungen binnen einer vom Auftraggeber zu setzenden, angemessenen Frist nicht aufzufangen vermag. Um – zumindest bei Gewerbeobjekten – möglichen unliebsamen Folgen der neueren Rechtsprechung zum maßgeblichen Zeitpunkt der Schadensberechnung zu entgehen, wäre schließlich auch daran zu denken, für den Fall einer nicht mehr aufzufangenden Kostenüberschreitung von vornherein zu vereinbaren, den Schaden nach der Ertragswertmethode zu berechnen, die von einigen Instanzgerichten ebenfalls herangezogen wird.*

### 3.2 Architektenhaftung bei Planungs- und Objektüberwachungsfehlern

In der Praxis sind Planungsfehler insbesondere bei der Erarbeitung der Genehmigungsplanung besonders schadensträchtig (dazu unter 3.2.1). Zur Haftung für Objektüberwachungsfehler unter 3.2.4.

#### 3.2.1 Die Haftung des Architekten für Fehler bei der Genehmigungsplanung

Wie eingangs bereits herausgestellt, schuldet der Architekt als Werkerfolg eine dauerhaft genehmigungsfähige Planung. Erreicht seine Planung dieses Ziel nicht, ist sie mangelhaft (vgl. BGH NZBau 2003, 38; zur Anwendung der „Symptomtheorie“ BGH NZBau 2003, 501). Der Architekt muss Gelegenheit bekommen, eine solche mangelhafte Planung nachzubessern. Gelingt dies, behält er seinen Honoraranspruch. „Spiegelbildlich“ hat der Auftraggeber einen Anspruch gegen den Architekten auf Nacherfüllung des ihm erteilten Auftrages zur Erarbeitung einer genehmigungsfähigen Planung. Gelingt dies dem Architekten nicht und lässt er auch einem ihm gesetzte Frist fruchtlos verstreichen, hat der Auftraggeber das Recht

- zur Ersatzvornahme (§ 637 BGB i.V.m. § 634 Nr. 2 BGB),
- vom Vertrag zurückzutreten oder
- die Vergütung zu mindern oder
- Schadensersatz oder
- den Ersatz vergeblicher Aufwendungen

zu verlangen – es sei denn, der Architekt hat den Auftraggeber auf bestehende Genehmigungsrisiken vorher ausdrücklich und unmissverständlich hingewiesen (vgl. z. B. BGH BauR 1996, 732).



### 3.2.2 Rechtmäßige Versagung der Genehmigung

Diese Ansprüche bestehen jedenfalls dann, wenn die Baugenehmigungsbehörde die Baugenehmigung rechtmäßig versagt hat.

### 3.2.3 Sonderproblem: Rechtswidrige Versagung

Wurde die Baugenehmigung rechtswidrig versagt oder bleibt diese Frage offen, etwa weil der Auftraggeber kein Rechtsmittel gegen die Versagung der Baugenehmigung einlegt, stellt sich die Frage der Haftung des Architekten in einem anderen Licht. Möglicherweise hat nämlich der Architekt einen Anspruch darauf, dass der Bauherr gegen eine rechtswidrige Versagung der Baugenehmigung Rechtsbehelfe einlegt (z. B. *OLG Düsseldorf* BauR 1996, 287) und gegebenenfalls Amtshaftungsansprüche gegen die Behörde verfolgt. Hiergegen spricht jedoch einerseits die Erfolgsbezogenheit des dem Architekten erteilten Auftrages, dessen Erfüllung er verschuldensunabhängig gegenüber dem Auftraggeber schuldet. Andererseits spricht hiergegen die Nachrangigkeit eines Amtshaftungsanspruches aufgrund von § 839 Abs. 1 Satz 2 BGB, die auch vom *Bundesgerichtshof* in den bislang entschiedenen Fällen immer wieder betont worden ist.

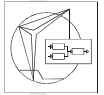
### 3.2.4 Architektenhaftung bei Objektüberwachungsfehlern

Fehler in diesem Bereich sind praktisch sehr häufig und deshalb auch überproportional oft Gegenstand gerichtlicher Entscheidungen. Die entsprechenden Ansprüche des Auftraggebers beruhen regelmäßig auf den §§ 636, 280, 281, 283 und 311 a BGB. Der Umfang und die Intensität der den Architekten treffenden Überwachungspflichten und damit gleichzeitig auch der Maßstab für etwaige Pflichtverletzungen hängen regelmäßig von den Anforderungen der Baumaßnahme und den Begleitumständen ab, unter denen die Maßnahme abgewickelt wird (zur Darlegungslast in diesem Zusammenhang *OLG Naumburg* NZBau 2003, 389 sowie *OLG Hamm*, BauR 2003, 273 und *BGH* NZBau 2002, 574). Auch insofern gilt, dass Mangelhaftigkeit oder Mangelfreiheit der vom Architekten geschuldeten Leistungen ausschließlich danach bemessen werden, ob der vertraglich geschuldete Erfolg erzielt worden ist. Objektüberwachungsleistungen sind besonders anfällig für Fehler, die auf organisatorische Defizite zurückgeführt werden können. Dies gilt grundsätzlich für jeden arbeitsteilig tätigen Werkunternehmer (zur alten Rechtslage der 30-jährigen Haftung grundlegend *BGHZ* 117, 318) und somit auch für jeden arbeitsteilig handelnden Architekten, dessen Auftrag als Werkvertrag zu qualifizieren ist (für einen Fall der seinerzeit noch 30-jährigen Haftung aufgrund mangelhaft organisierter Bauleitung siehe *OLG Celle*, NJW-RR 1995, 1486).

Rechtliche Begründung: Hätte der Architekt (= Unternehmer) seinen Überwachungsvorgang pflichtgemäß organisiert, wäre der schadensverursachende Mangel spätestens bei der Abnahme entdeckt worden. Aufgrund dessen muss der Bauherr so gestellt werden, als sei der Mangel dem Architekten bei der Abnahme seines (Überwachungs-)Werkes bekannt gewesen, ohne ihn offen gelegt haben. In einem solchen Fall verjähren die Ansprüche nach § 199 Abs. 3 Nr. 1 BGB spätestens in zehn Jahren von ihrer Entstehung an, ansonsten in der regelmäßigen Verjährungsfrist, die nunmehr allerdings nur noch drei (anstatt zuvor 30) Jahre beträgt. Unberührt bleibt die gesetzliche Verjährungsfrist von fünf Jahren für mangelhafte Planungs- und Überwachungsleistungen nach § 634 a Abs. 1 Nr. 2 BGB.

## 4 Zulässigkeit der Vereinbarung von Haftungsbeschränkungen

Die Gestaltung und Beurteilung von Haftungsbeschränkungsklauseln in Architektenverträgen erfordert vorweg die Beantwortung der Frage, ob die Klausel am Maßstab der §§ 305 ff. BGB (AGB-Regelungen) zu messen oder ob sie vielmehr als Individualvereinbarung zu behandeln ist. Unter die §§ 305 ff. BGB fallen alle Klauseln, die vom Verwender seinem Vertragspartner mit der Absicht mehrfacher Verwendung einseitig gestellt werden.



In der Praxis unterliegt die ganz überwiegende Zahl der Architektenverträge einer Überprüfung nach den AGB-Kontrollvorschriften. Nur in sehr seltenen Fällen gelingt dem „Verwender“ eines Vertragstextes – sei es der Architekt, sei es der Auftraggeber – der Nachweis, dass eine der oben genannten Voraussetzungen nicht vorliegt und es sich deshalb – möglicherweise auch nur hinsichtlich einzelner Klauseln – um individuell ausgehandelte Vereinbarungen handelt.

Für die hier interessanten Haftungsbeschränkungsklauseln, insbesondere zur Regelung des Verschuldens, gilt (Verwender immer der Architekt):

- Ein (häufig anzutreffender) genereller Haftungsausschluss für leichte Fahrlässigkeit, den der Architekt „stellt“, ist nach der Rechtsprechung unwirksam,
- eine summenmäßige Haftungsbegrenzung für leicht fahrlässige Schadensverursachung ist immer dann äußerst bedenklich, wenn die Haftungsbegrenzung nicht zwischen bestimmten Pflichtverletzungen (Verletzung von „Kardinalpflichten“) unterscheidet. Dies gilt auch für die Anknüpfung der Haftung an die Versicherbarkeit des eingetretenen Schadens.
- Unwirksam sind Klauseln, mit denen die Beweislast für das Verschulden des Verwenders (hier: des Architekten) zulasten des Auftraggebers umgekehrt wird.
- Unwirksam sind ferner Klauseln, mit denen die gesamtschuldnerische Haftung zwischen Architekt und ausführendem Unternehmer beschränkt wird.
- Gleichfalls unwirksam ist die mittelbare oder unmittelbare Verkürzung der Gewährleistungsfrist. Dies gilt auch für Klauseln, mit denen der Lauf der Frist abweichend von der BGB-Regelung (§ 634 a Abs. 2 BGB: Zeitpunkt der Abnahme des Architektenwerkes) verfrüht in Gang gesetzt wird.

**Praxisempfehlung:** Als potenzieller „Verwender“ niemals unkontrolliert vorformulierte Vertragsvordrucke benutzen. Insbesondere Haftungs- und Gewährleistungsklauseln inhaltlich verhandeln, also deren Inhalt ernsthaft zur Disposition des Vertragspartners stellen. Inhalts- und Formulierungsalternativen diskutieren und – vor allem – die Verhandlungen und ihren Verlauf schriftlich und ausführlich gegenüber dem Vertragspartner dokumentieren. Allenfalls dann besteht auch nur die leiseste Aussicht, dem Verdikt einseitig gestellter Bedingungen zu entgehen.

## 5 Berufshaftpflichtversicherung für Architekten und Ingenieure

Eine Form der Berufshaftpflichtversicherung ist die Architektenhaftpflichtversicherung. Systematisch lässt sie sich als Unterart der Allgemeinen Haftpflichtversicherung ansehen. Weil einige Regelungen der Allgemeinen Haftpflichtbedingungen (AHB) auf die besonderen Verhältnisse des Architektenrisikos nicht passen, treten an ihre Stelle die „Besonderen Bedingungen und Risikobeschreibungen für die Berufshaftpflichtversicherung von Architekten, Bauingenieuren und beratenden Ingenieuren“ (BHB). Diese BHB gehen den AHB vor.

### 5.1

Die BHB weichen vor allem darin von den AHB ab, dass Anknüpfungspunkt für die Versicherungsleistung nicht das sichtbare Schadensereignis im Sinne von § 1 Ziff. 1 AHB ist, sondern bereits der dazu führenden Verstoß. Dies gilt selbst dann, wenn er – beim erstmaligen Abschluss einer Berufshaftpflichtversicherung – begrenzte Zeit vor dem Beginn der Versicherung liegt (sog. Rückwärtsversicherung). Damit gilt in der Architektenhaftpflichtversicherung die sog. Verstoßtheorie. Dies bedeutet, dass die Leistungspflicht des Versicherers durch die Inanspruchnahme des Architekten durch einen Dritten aufgrund eines bei der Ausübung seiner beruflichen Tätigkeit begangenen Verstoßes ausgelöst wird (zur Rechtzeitigkeit der Anmeldung des Versicherungsfalles LG Berlin NZBau 2003, 392).



## 5.2

Nach dem Gesetz haftet der Architekt unbeschränkt. Die Haftpflichtversicherung schließt sich dieser unbeschränkten Haftung jedoch nicht an, sondern kennt „Deckungssummen“, um ihre Übernahmeverpflichtung in einem überschaubaren Rahmen zu halten. Übersteigt also der zu leistende Schadensersatz die Deckungssumme, muss der Versicherungsnehmer in die eigene Tasche greifen.

## 5.3

In der Praxis ist oft streitig, ob es sich um „einen“ oder „mehrere“ Verstöße handelt. Dies ist deshalb wichtig, weil die Deckungssumme bei „einem“ Verstoß auch nur einmal zur Verfügung steht. Unabhängig davon pflegen die Haftpflichtversicherer die Gesamtleistung für alle Verstöße innerhalb eines Versicherungsjahres auf das 2-fache der je Verstoß festgelegten Deckungssummen zu „maximieren“.

## 5.4

Eine große Rolle spielen schließlich auch die nicht versicherten Risiken (zu Inhalt und Reichweite von Ausschlussklauseln zuletzt *OLG Celle BauR 2003, 1071*). Dies betrifft zunächst die Verpflichtungen, die über das im Antrag und im Versicherungsschein beschriebene Berufsbild hinausgehen. Dies bedeutet z.B., dass ein **Architekt**, der **als solcher** ausweislich des Antrags und des Versicherungsscheins haftpflichtversichert ist, keinen Versicherungsschutz genießt, wenn er als Statiker tätig wird. Ebenso wenig steht ein Architekt unter Versicherungsschutz, wenn er sich lediglich als „Objektüberwacher“ betätigt und deshalb lediglich in dieser Eigenschaft versichert ist, der darüber hinaus geplant hat und vom Auftraggeber wegen eines Planungsfehlers auf Ersatz des darauf beruhenden Folgeschadens belangt wird.

Die 4 praktisch wichtigsten Ausschlüsse betreffen die Ansprüche wegen Schäden

- aus der Überschreitung der Bauzeit sowie von Fristen und Terminen,
- aus der Überschreitung ermittelter Massen oder Kosten,
- aus fehlerhaften Massen- oder Kostenermittlungen, die der Versicherungsnehmer oder ein Mitversicherter durch ein bewusst gesetz-, vorschrifts- oder sonst pflichtwidriges Verhalten verursacht hat.

In der Praxis werden häufig auch Selbstbeteiligungsklauseln vereinbart. Die Berechtigung hierzu ergibt sich aus § 3 Abs. 2 Satz 2 Abs. 2 AHB. Relevant ist dies in aller Regel aber nur für die Beitragsbemessung und bleibt damit ein „internes“ Thema, das den Auftraggeber direkt nicht betrifft.